Rapport de la commission chargée de l'examen du nouveau plan des zones et du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (préavis municipal no 42/81)

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

La commission chargée de l'examen du préavis no 42/81 était composée de messieurs Fischer Daniel, Cailler Louis, Favre Claude et Iten Walter (président), Messieurs Graf Frédéric et Du Pasquier Gérald ayant fonctionné comme suppléants. Monsieur Pasche J-L pour des raisons personnelles n'a pas pu assister à nos séances.

Vu l'importance du dossier, la commission a dû se réunir à 6 reprises. Le 9 mars , elle a rencontré la municipalité. Le 11 mars, à nouveau la municipalité, accompagnée de monsieur Serge Pittet du bureau Plarel et maître A. Bonnard, avocat. Ces derniers ont répondu de manière détaillée aux questions de la commission.

Avant de se prononcer sur le préavis proprement dit, la commission estime utile de faire part de quelques réflections de nature générale sur le projet soumis à son examen:
L'obligation d'élaborer et de présenter un nouveau plan des zones local est une entreprise fastidieuse, délicate. D'une part, il faut respecter les lois fédérales et cantonales. D'autre part, il faut sauvegarder le caractère propre de notre commune, s'adapter aux nouvelles exigences sans boulverser nos traditions et nos options et en même temps tenir compte des intérêts de chaque propriétaire et citoyen. Le dépôt de 53 oppositions nous donne l'exemple de la complexité du sujet.

La commission a donc examiné le projet du nouveau plan des zones ainsi que le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire. Elle a également analysé le contenu des 53 oppositions et les propositions de réponses de la municipalité. Cet examen suscite de sa part les commentaires suivants:

a) Plan des zones:

En règle générale le nouveau plan est basé sur l'ancien plan de 1966 et en principe les situations acquises subsistent. Toutefois, la dénomination des zones a changé et de nouvelles zones ont été créés. L'introduction des zones intermédiaires et des zones à occuper par plan spécial est judicieuse et permet un aménagement harmonieux des quartiers. A ce sujet, la commission regrette que la propriété SI Grand Parc SA (la Bruyère) ne soit pas classée en totalité en zone à occuper par plan spécial. Le développement d'un des plus beaux quartiers encore libre de constructions doit à tout prix être planifié.

L'absence d'une zone réservée exclusivement à l'artisanat laisse la porte ouverte à une surenchère dans la zone industrielle de la part des entreprises industrielles. Nous recommandons donc aux autorités communales de trouver des solutions à l'intention des artisans, branche combien importante dans une commune, avant de vendre les terrains industriels, propriété de la commune.

b) Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Comme vous avez pu le constater, les normes concernant l'utilisation des terrains à construire ont été modifiées, ce qui constitue le principal changement du nouveau règlement. Conformément au règlement actuel, entré en vigueur en 1966, pour les deux zones destinées aux villas, dites A et B, il est interdit de construire sur une surface inférieure à 1000m^2 et la surface bâtie ne peut excéder 1/10 de la surface totale. Le nouveau plan comprend deux types de zones dites de faible densité et villas arborisées. Le règlement qui s'y rapporte ne fixe plus de surface minimale, mais définit des coéfficients d'utilisation du sol (CUS) respectivement de 0,2 et 0,15.

De telles dispositions peuvent être judicieuses pour des zones actuellement non construites mais ne sont pas souhaitables dans les zones villas partiellement ou presque entièrement construites. La commission proposera donc une modification des art. 3.3 et 3.4 du règlement dans ses conclusions.

c) Oppositions et propositions de réponses:

Les oppositions ont été examinées avec la plus grande attention. Environ deux tiers d'entre elles traitent deux sujets d'intérêt général et le reste essentiellement des cas d'intérêt particulier. La municipalité a préparé une réponse à chaque opposant et certains d'entre eux ont obtenu satisfaction. Nous pensons que ce n'est pas le rôle de la commission d'entrer en détail dans chaque cas particulier et nous ne retenons que les deux sujets les plus cités:

- Création de zones intermédiaires et de zones à occuper par plan spécial. Crainte que de telles zones laissent la porte ouverte à trop d'inconnues et d'abus.

La commission est d'accord avec la municipalité qu'il faut maintenir ces zones. Cela permettera une meilleure utilisation du sol et un aménagement plus harmonieux des parcelles en établissant un plan de quartier. Ce plan fera l'objet d'une enquête publique dans le cadre de laquelle tout intéressé pourra intervenir! De plus il sera soumis au conseil communal et au conseil d'état pour approbation.

- Suppression de la disposition fixant une surface minimale et introduction d'un coéfficiant (CUS) moins restrictif.

Réponse de la commission: Voir conclusions.

En conclusion; la commission unanime vous propose, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, d'approuver le préavis municipal no 42/81 en tenant compte des demandes de changements formulées dans le présent rapport, à savoir:

1) D'adopter le projet du nouveau plan des zones tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, avec toutefois les modifications proposées par la municipalité et d'une modification proposée par la commission:
Classer la propriété de la SI Grand Parc SA (la Bruyère) en totalité en zone à occuper par plan spécial.

2) D'adopter le projet de règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, avec toutefois les modifications proposées par la municipalité et de donner aux articles 3.3 et 3.4 la teneur suivante:

Art. 3.3 La zone de faible densité (ZFD) est destinée à l'habitation, à raison de deux logements au maximum par bâtiment et à des activités compatibles avec l'habitation. Les bâtiments d'habitation construits en ordre non contigu doivent être édifiés sur des parcelles de 1000 m^2 au minimum. La surface au sol du bâtiment d'habitation principal, s'il est édifié en ordre non contigu, ne peut pas être inférieure à 80 m^2.

Art. 3.4 La zone de villas arborisée (ZVA) occupe une partie de la rive du lac et le sommet du coteau en aval du chemin de Trembley. C'est une zone où les espaces verts et l'arborisation ont un caractère prédominant. Les constructions admises ont la même destination que celles de la zone faible densité et seront érigées selon les mêmes règles. La surface construite ne peut excéder le 1/10 de la surface cadastrale du terrain, non compris le terrain en nature de bois.

3) D'adopter les propositions de réponses aux oppositions;

4) de prévoir que les modifications décidées au plan de zone et au règlement tel que soumis à l'enquête publique feront l'objet d'une enquête complémentaire;

5) d'autoriser d'ores et déjà la municipalité à plaider devant toute instance pour résister aux prétentions qui pourraient être émises contre la commune à la suite de l'adoptation du plan et du règlement.

Prangins, 11 avril 1981

Pour la commission:

Fischer	Daniel	
Cailler	Louis	
Favre	Claude	
Graf	Frédéric	
Du Pasquier	Gérald	
Iten	Walter (rapporteur)	